

---

**Les Rencontres de l'innovation locale**  
**Colloque « Public/Privé : si loin, si proche »**

**Les outils et les modes d'organisation de la gestion patrimoniale:  
quels rapprochements entre secteurs public et privé?**

**David Carassus**, Maître de conférences, HDR

**Yoann Queyroi**, Doctorant

**Pierre Lavigne**, Doctorant



***Colloque Bordeaux***  
***Septembre 2012***

---

# Les outils et les modes d'organisation de la gestion patrimoniale: quels rapprochements entre secteurs public et privé?

## Introduction

### I- Un écart important sur l'existence et l'utilisation des outils patrimoniaux entre les secteurs public et privé

- A) Une caractérisation des outils et de leurs fonctions: le cas des sociétés privées
- B) Une utilisation croissante mais trop lacunaire des outils: le cas de la sphère publique

### II- Une convergence croissante en matière d'organisation entre les deux secteurs

- A) Une vision et des fonctionnements encore différents ...
- B) ...mais qui ne cessent de se rapprocher

## Conclusion

## Introduction:

**Qu'entend-on par secteur privé et secteur public?**

**Qu'est ce que la gestion du patrimoine immobilier?**

- ✓ ≠ des patrimoines, culturel, historique ou mobilier
- ✓ Définition du Real Estate Management (asset, property, facility)

**Que signifient un « outil », un « mode d'organisation »?**

► Liste des  
études et  
enquêtes

► Chiffres et  
stats

## A) Une caractérisation des outils et de leurs fonctions: le cas des sociétés privées

### 1) Les outils de gestion du patrimoine immobilier

- Une connaissance exhaustive de l'existant
- Une gestion et une exploitation assistées
- Une stratégie outillée et un process décisionnel facilité

### 2) L'utilisation de ces outils par le secteur privé

- Les outils du secteur privé existent depuis la révolution industrielle et sont renforcés depuis par la vision du patrimoine comme ressource qu'il faut gérer
- Les outils sont « métiers » mais aussi « supports »
- Les outils sont adaptés à l'ensemble des acteurs et sans limite temporelle ni spatiale

l) Un écart important sur l'existence et l'utilisation des outils patrimoniaux entre les secteurs public et privé

► **Liste des études et enquêtes**

► **Chiffres et stats**

1) Un écart important sur l'existence et l'utilisation des outils patrimoniaux entre les secteurs public et privé

► **Liste des études et enquêtes**

► **Chiffres et stats**

## **B) Une utilisation croissante mais trop lacunaire des outils: les cas de la sphère publique**

### **1) Le secteur public se dote progressivement d'instruments adaptés**

- L'avènement des productions statistiques (tableaux de bord, indicateurs, dialogue de gestion ...) du notamment à la LOLF et aux lois de décentralisation
- L'émergence de progiciels intégrés facilitant les échanges et le stockage de données (GTP, finances, urbanisme...)
- La genèse d'une vision pluriannuelle et long termiste (schémas directeurs, diagnostics, sécurité, PPI, accessibilité et conformité...)

### **2) Mais pêche encore par sa vision et son fonctionnement**

- Les outils de gestion du propriétaire sont trop lacunaires (quantité et qualité) et bien trop récents
- La transversalité et la complémentarité des instruments demeurent limitées
- Le recours et l'utilisation des outils sont encore mal calibrés et répartis
- Les outils sont principalement « métiers » et manquent d'interfaces et/ou de correspondances
- Les outils sont surtout court termistes et limités à la connaissance de l'existant sans pouvoir satisfaire la stratégie et le processus décisionnel

**II- Une convergence croissante en matière d'organisation entre les deux secteurs**

► Liste des études et enquêtes

► Chiffres et stats

## **A) Une vision et des fonctionnements encore différents ...**

### **1) Les modèles organisationnels appliqués à la gestion du patrimoine**

- De la centralisation à la déconcentration puis à la décentralisation
- De la gestion interne vers des processus d'externalisation
- Des modèles plus innovants: la mutualisation et les partenariats

### **2) Les influences de la fonction patrimoniale du secteur privé**

- Les modèles d'organisation inspirés de l'ère industrielle
- La naissance de la fonction patrimoniale et son poids dans les entreprises
- Les aspects stratégiques inhérents à la gestion patrimoniale
- Le poids de l'efficience, de la rentabilité

**II- Une  
convergence  
croissante en  
matière  
d'organisation  
entre les deux  
secteurs**

► Liste des  
études et  
enquêtes

► Chiffres et  
stats

## **B) ...mais qui ne cessent de se rapprocher**

### **1) Un contexte économique propice à une convergence des moyens et des objectifs**

- Evolutions des préoccupations, besoins, moyens, contexte (RGPP, LOLF, décentralisation, passage de « locataire » à « propriétaire »...)
- Poids de la communication (agenda 21, démarches « vertes », accessibilité...)
- Gestion des territoires (aménagement, logement...)

### **2) Une externalisation des besoins et des compétences à l'origine des liens entre privé et public**

- Externalisation des compétences et fonctions (espaces verts, maintenance, sécurité..)
- Délégation de compétences et de gestion précédemment accaparée en régie (DSP, accord cadre...)
- Partenariats public-privé
- Collaboration pertinente voire nécessaire

## Conclusion:

**Un secteur privé toujours moteur sur des outils de plus en plus adéquats et tendant vers l'efficacité patrimoniale.**

**Un secteur public en nette progression sur l'utilisation des outils comme sur ses modes de management.**

**Une vraie reconnaissance de la gestion du patrimoine immobilier comme facteur d'efficacité, de gestion et de gisement endogène d'économies.**

**Des besoins et des pratiques convergents favorisant des synergies.**

► Liste des études et enquêtes

► \_Chiffres et stats

## Débat:

**Les outils de gestion du patrimoine immobilier, principalement créés, développés et utilisés dans le secteur privé peuvent-ils satisfaire aux besoins et aux moyens de la sphère publique?**

**Les modes d'organisation, principalement inspirés du secteur privé, peuvent-ils s'appliquer au domaine public?**

**Peut-on tendre vers une mutualisation émergente aux atouts réciproques?**